

Lahti



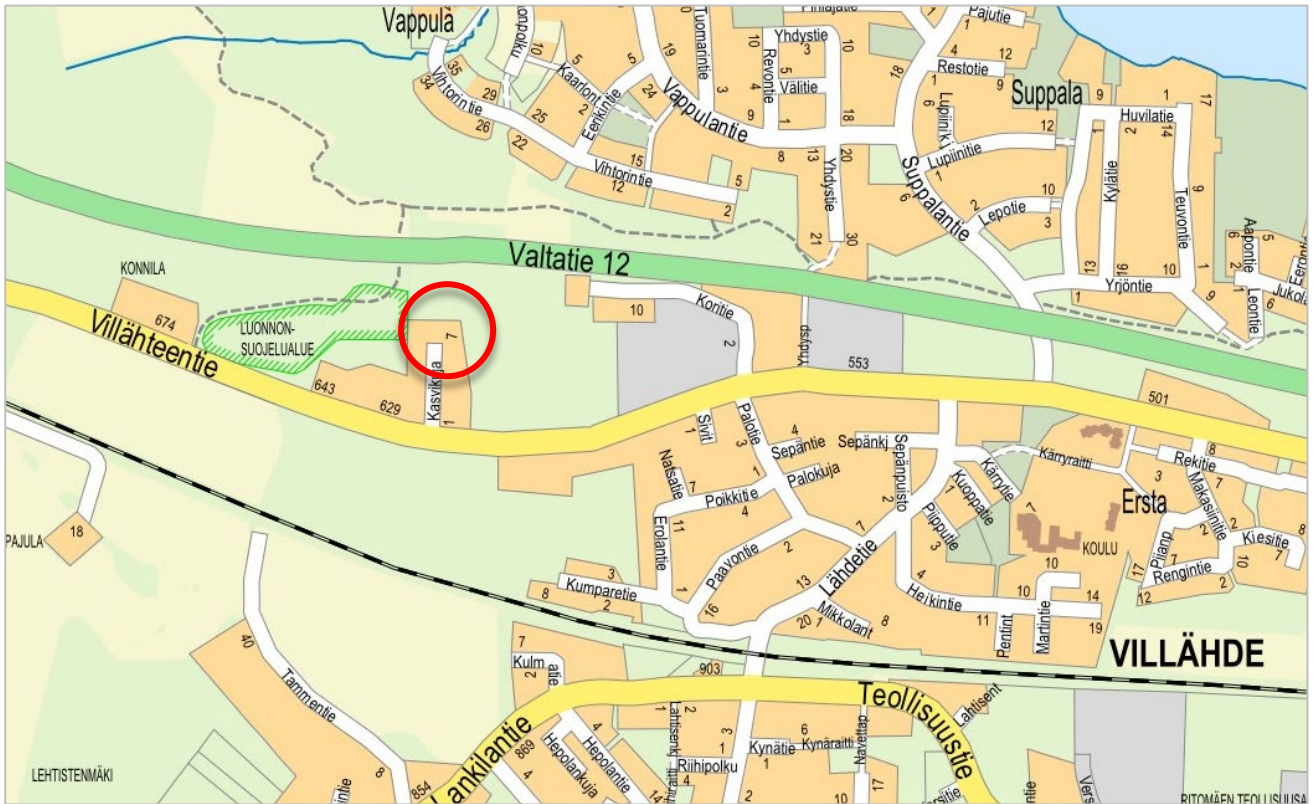
Asemakaavan selostus

Asemakaavatunnus A-2839
Asemakaavan muutos
Kasvikuja 7, Villähde

5.2.2024, päivitetty 28.5.2024

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Asemakaavaan liittyvät asiakirjat	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet	10
4.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Asemakaavan rakenne	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.5	Ympäristön häiriötekijät	15
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.7	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	16
7	KAAVAN LAATIJA	16
8	SEURANTALOMAKE	16

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5. päivänä helmikuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2839 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-24-19 (Kasvikuja 7)



Kuva 1 Kaavakohteen sijainti opaskartalla.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Villähteen kaupunginosan (34.) korttelin 32 tonttia 5 sekä Kasvikujan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Villähteen kaupunginosan (34.) korttelin 32 tontti 9.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Erstaalla, Villähteen kaupunginosassa. Alue rajautuu Kasvikujan katualueeseen, viereisiin pientalotontteihin sekä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,16 ha.



Kuva 2 Kaavakohteen sijainti esitettynä vuoden 2021 ortoilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa osa Kasvikujan katualueesta osaksi rakennettua pientalotonttia, jonka pihajärjestelyt ovat osittain lainvoimaisen asemakaavan katualueella. Samalla tarkistetaan kaavamuutosalueen kaavamääräykset.

1.4 Asemakaavaan liittyvät asiakirjat

A-2839 Kaavaehdotuskartta
A-2839 Kaavaselostus ja seurantalomake
A-2839 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
A-2839 Tonttijakokartta M-24-19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavatyön vaihe	Päivämäärä
Vireilletulo	4.3.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.6.2023

Luonnosvaiheen kuuleminen	8.6. – 21.6.2023
Ehdotusvaiheen nähtävillä olo	29.2. – 1.4.2024

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu yksi pientalotontti, jolla on rakennusoikeutta 300 m². Tontille voi rakentaa enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Kaavamuutoksen jälkeen tontin rajat noudattavat pääosin kiinteistön rajoja ja osa aiemmin katualueella olleista pihatoiminnoista sijaitsee jatkossa asemakaavan mukaisella tontilla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee päättyvän kadun, Kasvikujan, päässä. Kadun varressa on yhteensä kahdeksan tonttia, jotka ovat pääosin rakentuneet 1920–1950-luvuilla.

Alue tukeutuu Erstan alueen lähipalveluihin. Kilometrin säteellä on päiväkotia, alakoulu sekä kaksi päivittäistavarakauppaa sekä muita palveluita.

Villähteentietä pitkin kulkee säännöllinen joukkoliikenteen reitti. Villähteellä on lähijunaliikenteen asema, mikä sijaitsee alle kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Villähteentien varressa kulkee jalankulun ja pyöräilyn väylä, mikä on myös yksi pyöräilyn pääreittejä Lahdessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän reunamuodostelmalla. Kasvikuja nouseekin jyrkästi Villähteentietä kohti pohjoista, mutta laskee kohti katualueen loppupäätä.

Suunnittelualue viettää pohjoiseen. Tontilla kasvaa useita eri puita, joista osa on suuria, kuten tontin etupihalla olevat kanadantuijat.

Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Maaperä on hiekkaa, vaihtuen tontin pohjoislaidalla hienoon hietaan.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus on valmistunut vuonna 1957 ja sisäpihalla oleva talousrakennus vuonna 1999. Tontilla on myös kaksi muuta rakennelmaa, joiden valmistumisajankohdat eivät ole tiedossa. Toinen näistä on kadulle avautuva vanha autotalli, joka ulkoisesti vaikuttaa olevan välttävissä kunnossa ja voi olla pienen kokonsa puolesta vaikeasti hyödynnettävissä autotalliksi nykypäivän ajoneuvoille. Asuinrakennus on ajalleen tyyppillisesti 1,5-kerroksinen, satulakattoinen ja lautaverhoiltu.

Kasvikuja on päällystämätön sorapintainen tonttikatu. Katunäkymän ominaispiirteitä ovat tontteja rajaavat pensasaidanteet ja lautaverhoillut, satulakattoiset rakennukset.



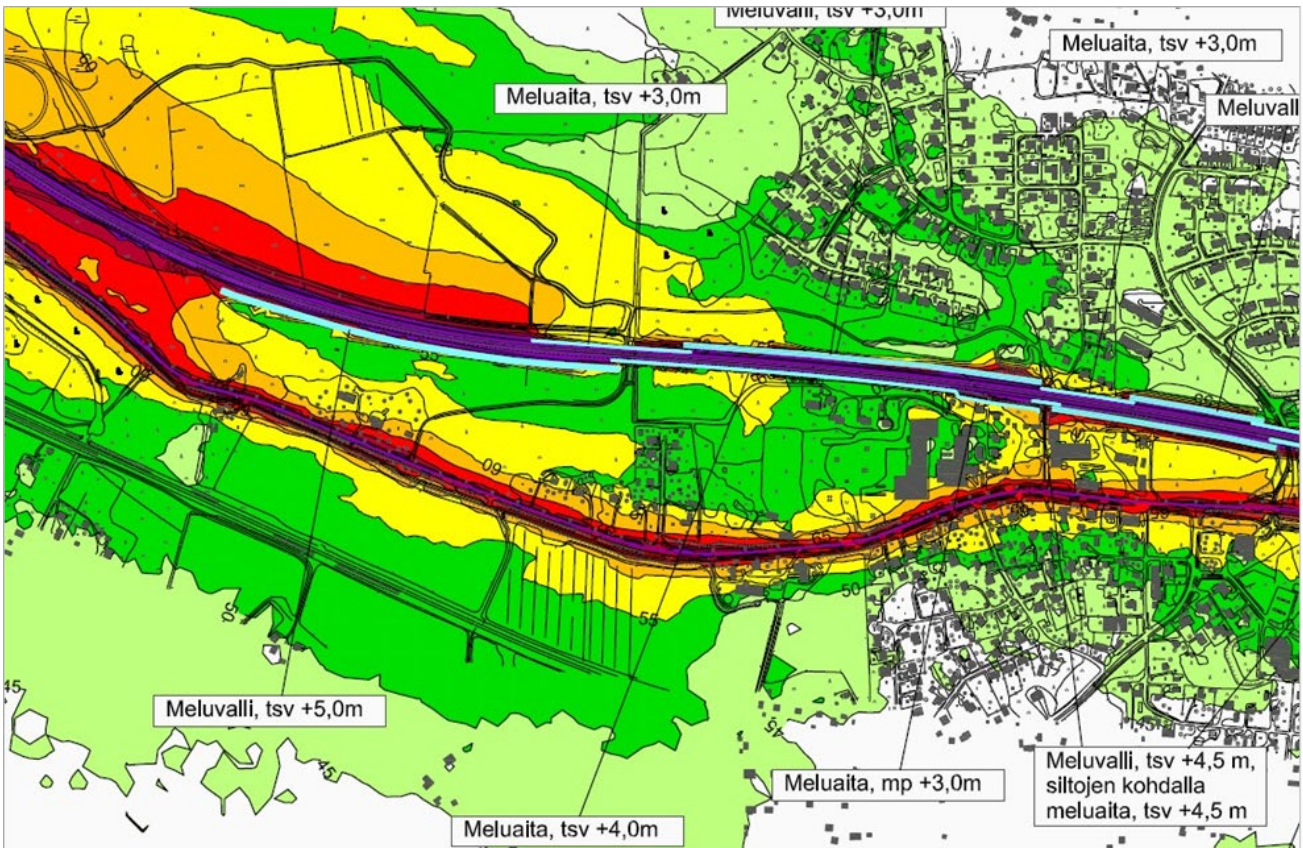
Kuva 3 Kaavamuutosalue Kasvikujalta kuvattuna.

Suunnittelualue on Nastolan kulttuuriympäristöselvityksessä arvioitu osaksi Riikin ja Konnilan kulttuurimaisemaa, jossa myös Kasvikujan asutus on erikseen huomioitu:

Riikin ja Konnilan kulttuurimaisema Villähteen länsipäässä sijaitsee Salpausselän lämpimällä etelärinteellä. Maisemallisesti merkittävät peltoaukeat ovat olleet viljelyksessä jo 1800-luvulla. Alueen halki, asutuksen ja pellon rajapinnassa, kulkee Villähteen vanhaa Ylisen Viipurintien linjausta pitkin. Alueen vanhimmat tilat ovat Riiki ja Konnila. Riikin tilakeskus sijoittuu Villähteen tien eteläpuolelle ja muodostaa merkittävän maamerkin saavuttaessa viljelymaisemaan Lahden keskustan suunnasta. Riikin metsälaidun on arvokas perinnemaisema, jota hoidetaan laiduntamalla alueella lehmiä. Kasvikujan varren asutus on peräisin 1950-luvulta.

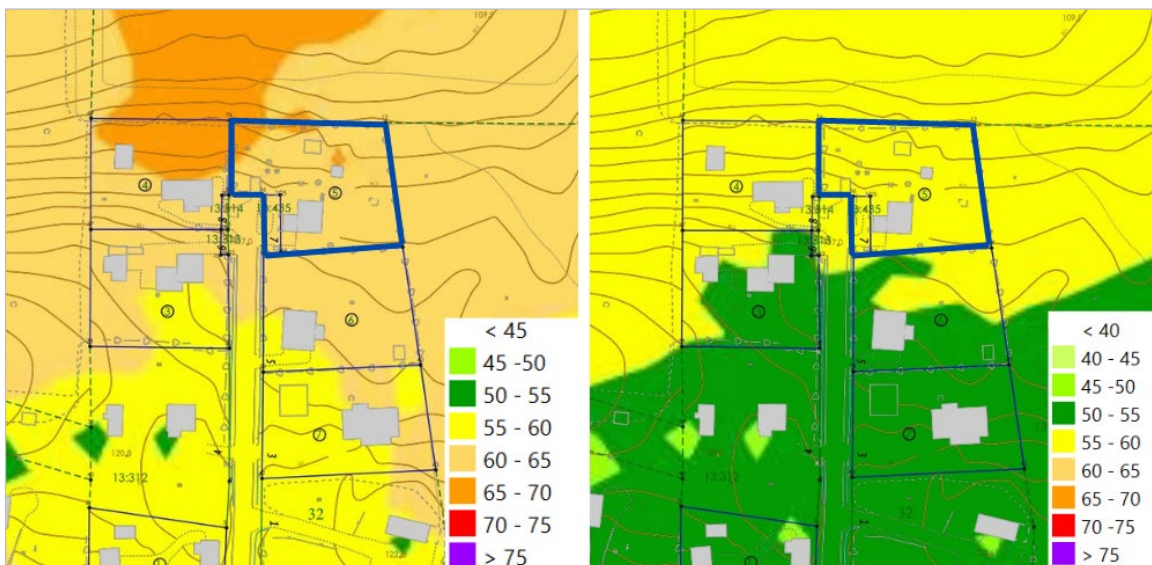
Kaavamuutosalueen länsiosassa kulkevat kunnallistekniikan johdot jatkuen alueen pohjoispuolelta kohti Koritietä.

Kaavamuutosalue sijaitsee alueen pohjoispuolella kulkevan valtatie 12:sta melualueella. Valtatie sijaitsee kaavamuutosalueesta noin 100 metrin päässä. Kasvikujan alue on ollut asutettuna useita vuosikymmeniä ennen valtatie 12:n rakentamista eikä valtatie 12:n rakentamisen yhteydessä tai sen jälkeen ole rakennettu melusuojauksia kaavamuutosalueen kohdalle. Vuonna 2009 silloinen Tiehallinto laati liikennemeluselvityksen osana valtatie 12:n parantamiseen tähdännyttä yleissuunnitelmaa välillä Joutjärvi-Uusikylä. Selvityksessä on esitetty kaavamuutosalueen kohdalle neljä metriä korkeaa meluaitaa. Tällä hetkellä valtatie 12:n parantamiselle ei ole tiedossa rahoitusta, joten meluesteiden toteuttaminen on edelleen epävarmaa.



Kuva 4 Ote vuoden 2009 meluselvityksestä, jossa on esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä. (Tiehallinto 2009)

Lahden meluselvityksen 2022 mukaan päivämelu ylittää koko suunnittelualueella 60 dB ja yömelu 55 dB. Lisäksi suunnittelualueen luoteisnurkassa päivämelutaso on pienialaisesti yli 65 dB. Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) todetaan, että asumiseen käytettävien alueiden ulkotiiloissa melutaso tulisi päivällä olla enintään 55 dB ja yöllä 50 dB. Sisätiloissa raja-arvona on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.



Kuva 5 Vasemmalla päivämelutilanne ja oikealla yömelutilanne (Lahden meluselvitys 2022).

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

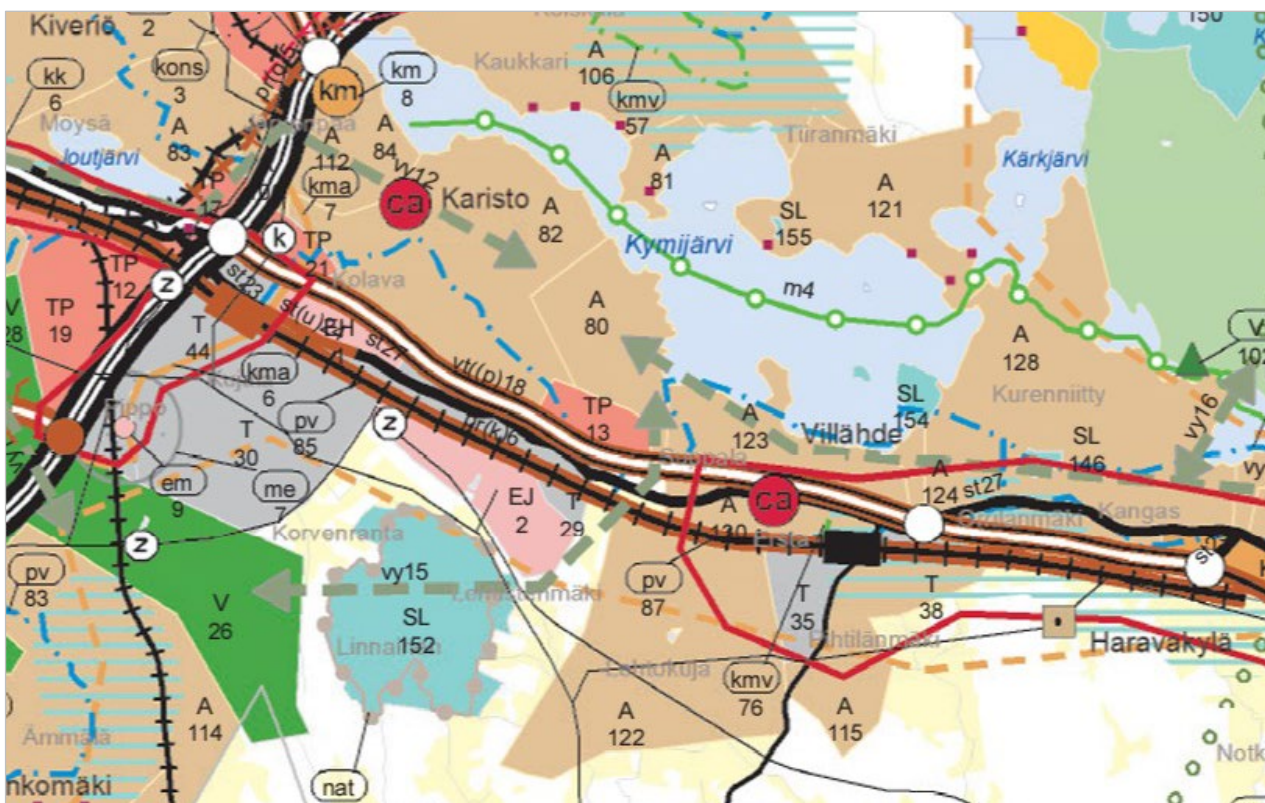
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.

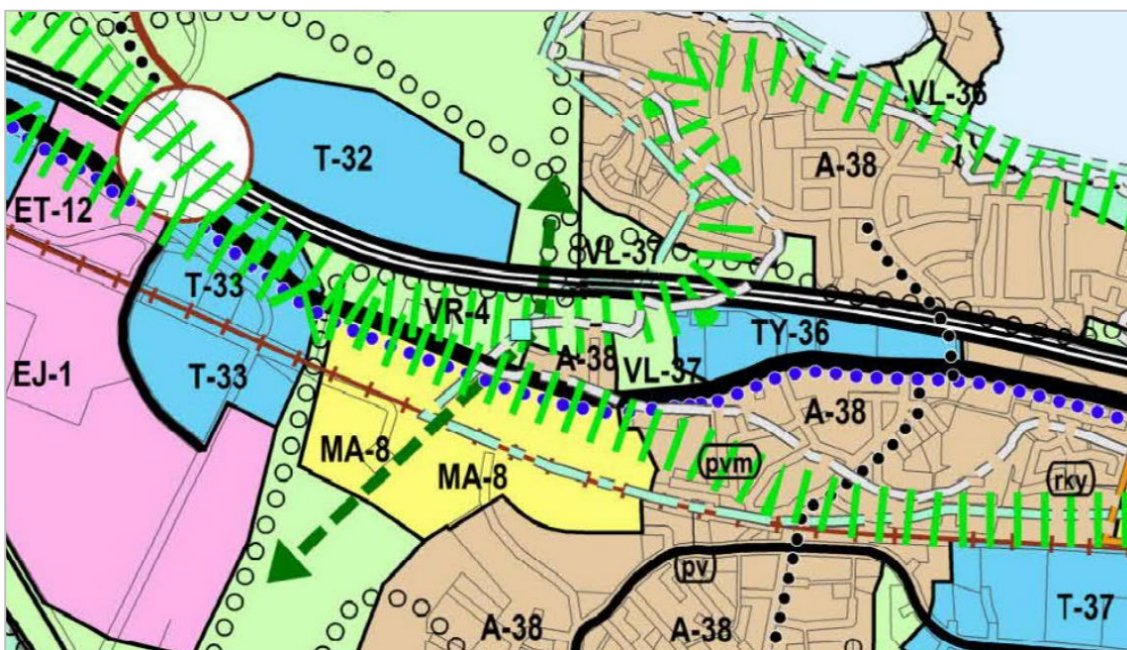
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Lisäksi alue kuuluu kaupunkialue-rajaukseen (ka), jolla on osoitettu ne kaupunki- ja taajama-alueet, joita eheytetään. Alue on pohjaveden muodostumisaluetta (pv).



Kuva 6 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

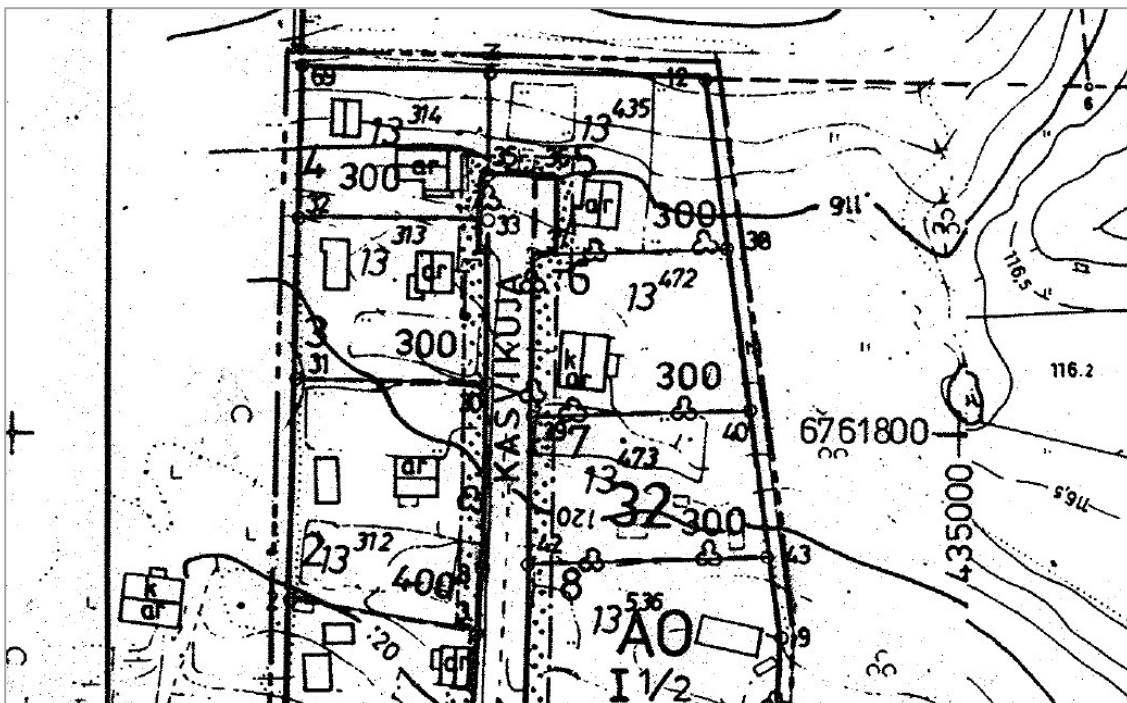
Lahden yleiskaava 2030 Y-203 (kv 25.1.2021 § 14) sai lainvoiman 2.12.2022. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A-38). Alue on lisäksi osa Salpausselkää sekä pohjaveden muodostumisaluetta.



Kuva 7 Ote Lahden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa (N-289, KV 24.1.2000 § 7) alue on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 300 m². Korttelin kerroskorkeudeksi on määrätty 1 ½.



Kuva 8 Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Kaupungin strategia

Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen eikä sillä siksi ole suoraa kytköstä Lahden kaupunkistrategiaan (KV 14.3.2022 § 35).

Apoli

Lahden arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2022 (KV 5.9.2022 § 86) mukaisesti kaava vaalii kulttuuriympäristön arvoja.

3.2.2 Selvitykset

Lähtökohtana ovat Päijät-Hämeen maakuntakaavan ja Lahden yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt perusselvitykset. Kaavatyön aikana ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Kaavamuutoksen laadinnassa on hyödynnetty seuraavia selvityksiä:

- Nastolan kulttuuriympäristöselvitys (Lahden historiallisen museon julkaisu 12, 2020)
- Lahden meluselvitys 2022 (Lahden kaupunki, 2022)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on jätetty kaupungille 18.3.2020.

4.1.2 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 2.12.2022.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupungin museo
- Villähteen kyläyhdistys

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 4.3.2021 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 8.6.2023. Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille toimitettiin postitse kaavaluonnos ja OAS. Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 8.6.–21.6.2023. Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot. Kaavaluonnosta on esittely kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kaavaneuvottelussa 13.9.2023.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

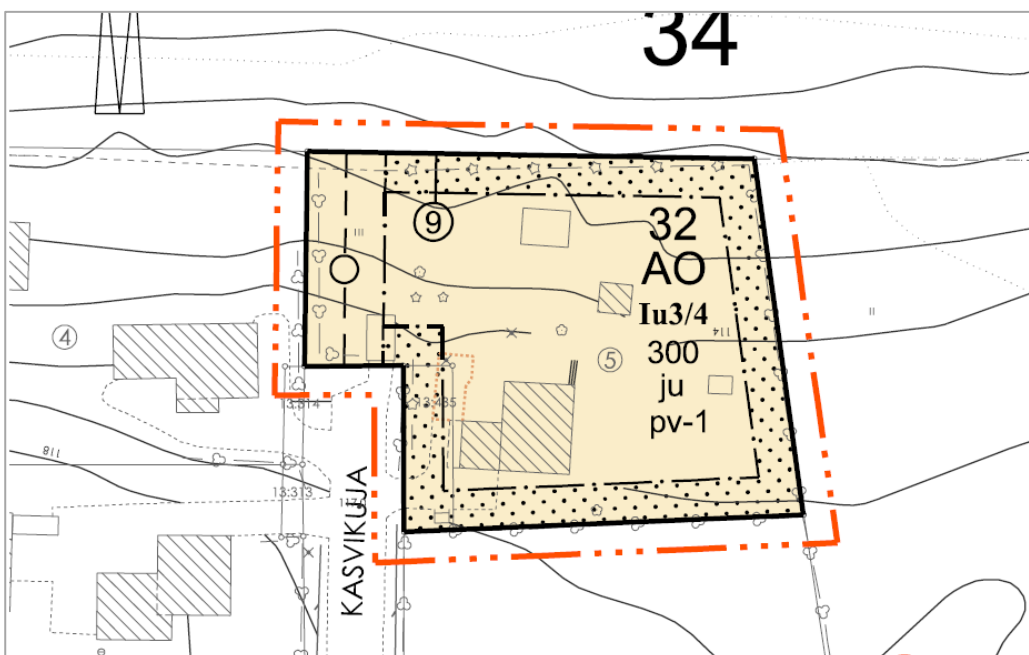
Tavoitteena on liittää osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Kasvikujan katualueesta osaksi tonttia, jotta pihatoiminnot ovat katualueen sijaan tontilla.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen myötä kaavatyön tavoitteeksi on nostettu vahvemmin myös paikallisten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen alueella. Kaupunkiympäristön palvelualueen sisäisissä palaverissa on tuotu esiin huoli suurten ajoneuvojen kääntymisestä Kasvikujalla, mikäli voimassa olevan asemakaavan mukainen kääntöpaikkavaraus poistetaan.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaluonnoksessa tonttiin oli liitetty kiinteistörajojen mukaisesti suorakaiteen mallinen kaistale Kasvikujan itäpuolelta. Tontin pinta-ala oli luonnoksessa 1644 m².



Kuva 9 Ote kaavaluonnoksesta.

Tontin käyttötarkoitukseksi oli osoitettu asuinpienalojen alue (AO) ja tontin rakennusoikeudeksi 300 m². Suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi oli osoitettu 1u3/4 ja kattomuodoksi satulakatto (ju). Tontin reunoille oli osoitettu istutettavaa aluetta (is). Tonttiliittymä oli osoitettu Kasvikujalle ja tontin länsiosaan oli osoitettu maanalaisille johdoille varattu alue.

4.4.1 Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa. Mielipiteitä ei saatu. Oheisessa taulukossa on tiivistelmät lausunnoista ja niiden huomioon ottaminen.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
Lahti Energia Sähköverkko Oy 15.6.2023 Ei lausuttavaa.	Ei vastattavaa.
ELY-keskus 3.7.2023 Kaava-alue sijaitsee valtatie 12:n melualueella. Valtatie 12 on rakennettu Kasvikujan alueen rakentumisen jälkeen, eikä valtatie rakentamisen yhteydessä tai sen jälkeen ole rakennettu melusuojuuksia nyt kyseessä olevan kaavamuutosalueen kohdalle. Valtatie parantamiseksi laaditussa yleissuunnitelmassa on esitetty kaavamuutosalueen kohdalle neljä metriä korkeaa meluaitaa. Parantamistoimenpiteiden aikataulu, meluntorjuntarakenteiden toteutuminen mukaan lukien, on avoin. Kaavaluonnos mahdollistaa nykyisen rakentamisen purkamisen ja uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Tämän vuoksi ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusta valmisteltaessa tulisi huomioida kaavan ohjaavuus mahdollista uutta rakentamista ja rakennusmassojen sijoittelua valtatie liikennemelua vastaan tilanteessa, jossa mahdollisessa tiesuunnitelmassa vahvistettuja meluntorjuntatoimenpiteitä ei ole tehty. ELY-keskus huomauttaa, että mikäli kaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen purkaminen, tulee kaavaa laadittaessa selvittää MRL:n 139 § mukaiset purkamisen edellytykset ja perustella ne kaavaselostuksessa.	<p>Kaavaehdotuksen julkisivumääräystä (ju) on muutettu siten, että paikallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteet tulee huomioida korjaus- ja muutostöissä sekä uudisrakentamisessa. Suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.</p> <p>Kaavaehdotukseen on lisätty melumääräys (dBA), joka ohjaa melun huomioimista tilanteessa, jossa nykyinen rakennus korvattaisiin uudella. Asuinrakennuksen sisämelutaso ei saa ylittää päivällä 35 dBA eikä yöllä 30 dBA. Oleskelualueen keskiäänänen taso ei saa ylittää päivällä 55 dBA eikä yöllä 50 dBA.</p>

<p>Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 6.7.2023 Hankkeelle ei ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p>Museo ehdottaa, että alueen yleisilmeen säilymisen kannalta kaavassa olisi hyvä edistää rakennuksen ja ympäristön säilymistä esimerkiksi AO/s merkinnällä. Lisäksi museo ehdottaa julkisivumääräystä, jossa ohjataan rakennusten puuverhoilua. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.</p>	<p>Kaavaehdotuksen julkisivumääräystä (ju) on muutettu siten, että paikallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteet tulee huomioida korjaus- ja muutostöissä sekä uudisrakentamisessa. Suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.</p>
--	--

4.4.2 Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Tiivistelmät lausunnoista ja niiden huomioon ottamisesta on esitetty seuraavassa taulukossa.

Lausunnon keskeinen sisältö	Kaavoittajan vastine
<p>Lahden museot 22.3.2024 Museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavaehdotuksessa rakennettu kulttuuriympäristö on otettu riittävällä tavalla huomioon.</p>	<p>Ei vastattavaa.</p>
<p>ELY-keskus 26.3.2024 Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus kiinnitti huomioita alueen melutilanteeseen. Kaavaehdotuksen melumääräystä voidaan pitää riittävänä, kun se koskee yksittäistä, jo olemassa olevaa rakennuspaikkaa.</p> <p>ELY-keskus pitää kaavaehdotuksessa esitettyä julkisivumääräystä perusteltuna, mutta huomauttaa, että MRL 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkamisen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä (MRL § 139). Näiden edellytysten täytyminen tulee varmistaa purkamisen mahdollistamassa asemakaavassa, eikä sitä voi jättää myöhemmän purkamismenettelyn ja/tai museoviranomaisen arvioitavaksi.</p>	<p>Kaavatyön yhteydessä ei ole teetetty erillisiä kuntotutkimuksia tontilla olevasta rakennuksesta, koska kiinteistönomistajalla ei ole aikeita rakennuksen purkamiseen. Mikäli nykyinen tai tuleva omistaja hakisi purkulupaa, tulee purkamisen edellytykset selvittää.</p> <p>Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkamisen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Purkulupa voidaan myöntää, jos rakennus on kuntotutkimuksella selvitetty korjauskelvottomaksi siitä huolimatta, että rakennusta on ylläpidetty asianmukaisesti.</p> <p>Kiinteistön sijaitessa paikallisesti arvokkaalla alueella tulee mahdollisessa purkulupaprosessissa kuulla joka tapauksessa alueellista museoviranomaista (Lahden Museot). Ehdotusvaiheeseen täydennetty julkisivumääräys tukee ja vahvistaa tätä prosessia.</p>

4.4.3 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan nähtävilläoloaikana tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan ei ole tehty muutoksia. Selostusta on täydennetty tarvittavin osin.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

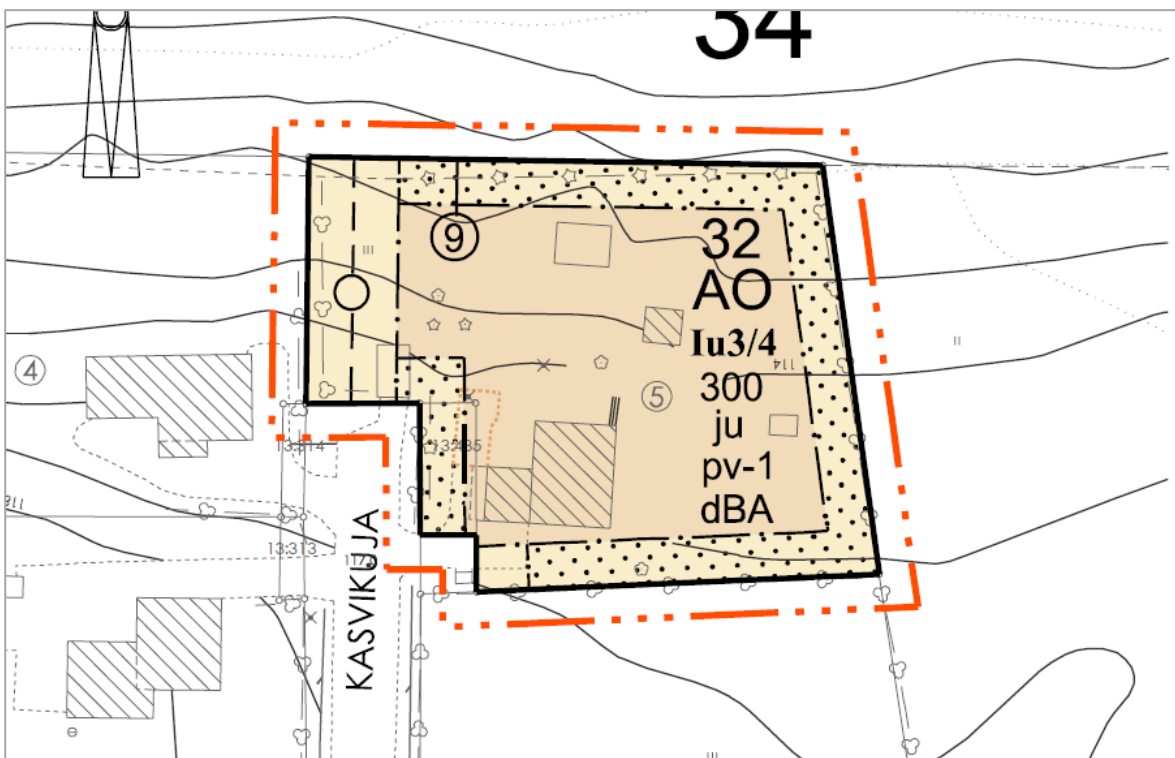
Kaavoitusta koskevat päätökset	Päivämäärä
Kaupunkiympäristölautakunta Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä asettaminen	14.2.2024

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Asemakaavalla muodostuu korttelin 32 tontti 9. Tontin käyttötarkoitus on asuinpienalojen alue (AO) ja sen rakennusoikeus on 300 m². Suurin sallittu kerroskorkeus on 1u3/4. Tontin reunoille on osoitettu istutettavaa aluetta (is). Tonttiliittymä on Kasvikujalle. Tontin länsiosaan on osoitettu maanalaisille johdoille varattu alue. Tontille on osoitettu julkisivumääräys (ju) ja meluntorjuntaa koskeva määräys (dBA). Lisäksi kaavassa on määrätty pohjaveden suojelusta (pv-1).



Kuva 10 Ote asemakaavaehdotuksesta.

Kaavaluonnoksesta poiketen asemakaavaehdotuksessa on jätetty 25 m² suuruinen alue katualuetta tontin lounaisnurkkaan, tonttiliittymän kohdalle. Tällä ratkaisulla halutaan varmistaa, että suurten ajoneuvojen, kuten jäteautojen, on mahdollista kääntyä peruuttaen Kasvikujalla ilman erillisten tonttikohtraisen rasitesopimuksen laatimista.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asuinpientalojen korttelialue (AO):	
tonttien pinta-ala yhteensä	1623 m ²
tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	300 k-m ²
tehokkuus	e = 0,18

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen suojelu julkisivumääräyksellä (ju): *Korjaus- ja uudisrakentamisen tulee soveltua paikallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.* Määräys tukee myös Apolin tavoitteita kulttuuriympäristöarvojen vaalimisesta.

Asemakaavassa on määrätty meluntorjunnasta (dBA): *Mikäli vt 12 melun suojausta ei ole tiealueella toteutettu, tulee se tehdä tontilla siten, ettei asuinrakennuksen sisämelutaso ylitä päivällä 35 dBA eikä yöllä 30 dBA sekä siten, ettei oleskelualueen keskiäänen taso ylitä päivällä 55 dBA eikä yöllä 50 dBA.*

Pohjaveden suojelu on huomioitu pv-1 -määräyksellä, jossa todetaan alueen olevan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue ja ettei alueella saa vaarantaa pohjaveden laatua eikä määrää.

Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistöllä olevien Kasvikujan puoleisten suurten tuijien säilyttämisen, kun ne ovat kaavamuutoksen myötä jatkossa osa tonttia.

5.3 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2030 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset, ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 mukainen.

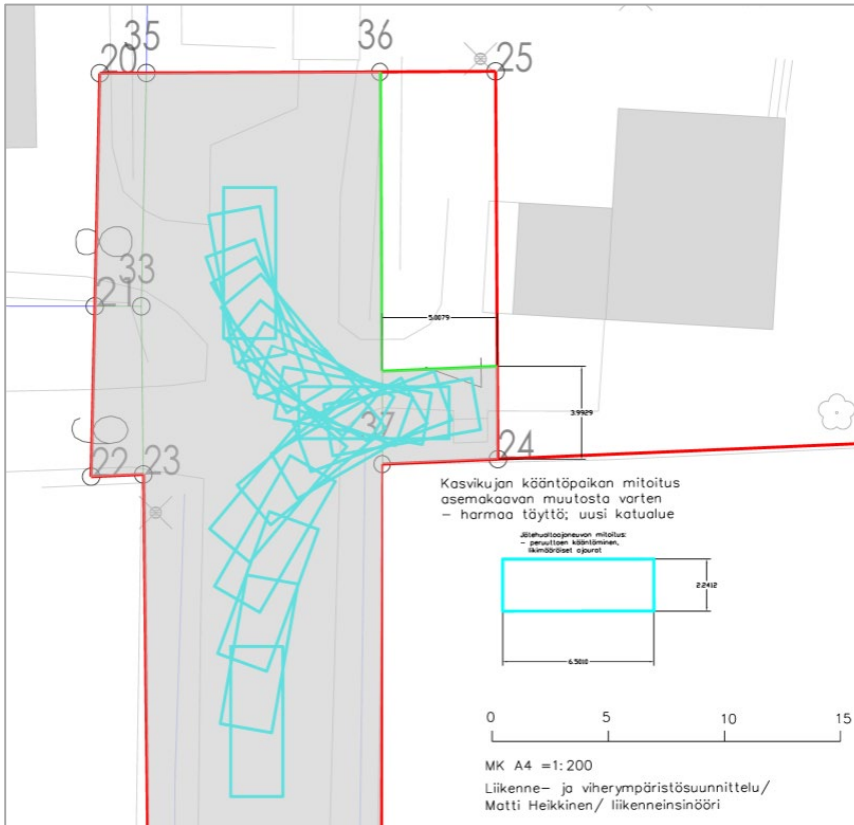
5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten säilyttämisen, mutta myös olemassa olevien rakennusten purkamisen. Viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen sekä lausuntojen pohjalta on todettu, että Kasvikujan alue hyötyisi laajemmasta tarkastelusta, kuten esimerkiksi koko kadun varren kattavasta kaavamuutoksesta. Tällöin alueen kulttuurihistoriallisten arvojen suojelu tulisi tarkasteltua kokonaisuutena yksittäisten tonttien sijaan.

Kaavassa esitetyllä julkisivumääräyksellä (ju) on pyritty ohjaamaan rakentamista tilanteessa, jossa rakennuksiin kohdistuu muutos- tai korjaustoimenpiteitä tai jos nykyinen asuinrakennus korvataan uudella. Mikäli kiinteistön omistaja hakisi purkulupaa kohteelle, tulee lupaprosessissa rakennusvalvonnan ja museoviranomaisen arvioida täytyvätkö purkamisluvan edellytykset. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Purkulupa voidaan myöntää, jos rakennus on kuntotutkimuksella selvitetty korjauskelvottomaksi siitä huolimatta, että rakennusta on

ylläpidetty asianmukaisesti. Lisäksi mahdollisessa purkutilanteessa materiaalit täytyy mahdollisimman suurelta osin kierrättää ja käyttää uudelleen.

Kaavamuutos ei lisää liikennemääriä alueella. Suurten ajoneuvojen, kuten jäteautojen, kääntyminen on mahdollistettu jättämällä tontin lounaisnurkka edelleen katualueeksi. Ratkaisun tueksi on laadittu tarkastelu, miten kääntyminen peruuttaen onnistuu kaavaratkaisun mukaisella katualueella.



Kuva 11 Ote kääntöpaikan mitoituksesta.

Kiinteistöllä oleva jätekatos sijaitsee voimassa olevan kaavan sekä kaavaehdotuksen mukaisesti katualueella. Koska jätekatos sijaitsee katualueella, tulee sille hakea sijoituslupa kaupungilta. Mikäli lupaa ei voida myöntää, tulee katos siirtää asemakaavan mukaiselle tontille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 12 on rakennettu reilusti myöhemmin kuin kaavamuutosalueella sijaitseva kiinteistö, mutta valtatie rakentamisen yhteydessä ei ole toteutettu vuonna 2009 suunniteltuja periaatteellisia melunsuojaustoimenpiteitä, joilla melun leviäminen olemassa oleville asuintonteille olisi estetty.

Asemakaavassa on määrätty meluntorjunnasta dBA -määräyksellä, jonka tarkoituksena on ohjata erityisesti mahdollista uudisrakentamista. Määräys ei suoraan vaikuta olemassa oleviin rakennuksiin tai ulkotiloihin. Nykytilanne on haastava ulkotilojen osalta. Kaavamuutosalueella sijaitseva asuinrakennus sijaitsee melun kannalta valitettavasti tontin etelälaidalla ja oleskelualueet rakennuksen pohjois- ja itäpuolella. Talousrakennuksesta ja muista tontilla olevista rakennelmista on oletettavasti vähän hyötyä meluntorjunnassa, kun melu leviää valtatieltä laajalta alueelta.

Sisätilojen osalta ohjeavrot saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella, mikäli nykyinen rakennus korvattaisiin uudella rakennuksella. Ulkotilojen osalta uudisrakennuksen sijoittelulla voidaan vaikuttaa

melun leviämiseen ja saada aikaiseksi melulta suojattu oleskelualue. Väljä rakennusala mahdollistaa rakennusten vapaamman sijoittelun tontille, millä voi olla meluntorjunnan kannalta merkittävä vaikutus.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

7 KAAVAN LAATIJA

Lahdessa 28.5.2024

Suunnitteluinsinööri

Riina Puusaari

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 398 Lahti Täyttämispvm 05.02.2024
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: VILLÄHTEEN (34.)
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 32 TONTTIA 5 JA
KATUALUETTA. ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
VILLÄHTEEN (34.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 32 TONTTI 9

Kaavan nimi

Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 398A2839
Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1623 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1623

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1623	100,0	300	0,18	0,0000	0
A yhteensä	0,1623	100,0	300	0,18	0,0059	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0059	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1623	100,0	300	0,18	0,0000	0
A yhteensä	0,1623	100,0	300	0,18	0,0059	0
AO	0,1623	100,0	300	0,18	0,0059	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0059	
Kadut					-0,0059	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						